
**Tittling-Witzmannsberg: Exklusives Einfamilienhaus auf ca. 2.000 m²
Grundstück in Tittling**



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Kauf
Verfügbar ab:	sofort

Kaufpreis:	580.000,00 EUR
Wohnfläche:	ca. 150,00 m ²
Nutzfläche:	ca. 90,00 m ²
Grundstücksfläche:	ca. 2000,00 m ²
Zimmer:	6
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	2005
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 122,30 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse: D

Befeuerungsart:	Fern Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Balkon Terrasse	Garten Wintergarten
TV:	Sat	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gehoben	gepflegt
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen Parkett	Laminat
Derzeitige Nutzung:	frei nach Vereinbarung	

Beschreibung

Lage:

Die Immobilie befindet sich in ruhiger, naturnaher und ausgesprochen begehrter Wohnlage von Tittling im niederbayerischen Landkreis Passau.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine gepflegte Nachbarschaft, eine hohe Lebensqualität und eine hervorragende Verbindung von Natur und Infrastruktur aus.

Tittling bietet sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, darunter:

Einkaufsmöglichkeiten
Kindergärten und Schulen
Ärzte und Apotheken
Gastronomie
Freizeit- und Sporteinrichtungen

Die Universitäts- und Dreiflüssestadt Passau ist in kurzer Zeit erreichbar und macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und Familien.

Die Kombination aus idyllischer Wohnlage, hoher Privatsphäre und guter Erreichbarkeit macht dieses Anwesen zu einer außergewöhnlich wertbeständigen Investition.

Beschreibung:

In einer der begehrtesten und zugleich ruhigsten Wohnlagen von Tittling präsentiert sich dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus als wahres Refugium für Menschen mit höchsten Ansprüchen an Wohnqualität, Komfort und Nachhaltigkeit.

Das im Jahr 2005 in solider Massivbauweise errichtete Anwesen vereint großzügige Architektur, durchdachte Raumstrukturen und modernste Energietechnik zu einem Wohnkonzept auf höchstem Niveau.

Auf einem beeindruckenden, rund 2.000 m² großen Grundstück genießen Sie ein Höchstmaß an Privatsphäre, Ruhe und Freiheit. Die ca. 150 m² Wohnfläche werden durch weitere ca. 90 m² hervorragend nutzbare Flächen im Kellergeschoss ergänzt. Insgesamt stehen Ihnen sechs Zimmer, drei Bäder, ein hochwertiger Wintergarten, großzügige Terrassen- und Balkonflächen sowie vielfältige Hobby- und Gästebereiche zur Verfügung.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die offene Gestaltung ein Gefühl von Großzügigkeit und Eleganz. Lichtdurchflutete Räume, harmonische Proportionen und hochwertige Materialien schaffen ein Wohnambiente, das gleichermaßen repräsentativ wie behaglich ist.

Der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterfronten öffnen den Blick in den Garten und verbinden Innen- und Außenbereich auf eindrucksvolle Weise. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum ganzjährig und schafft einen exklusiven Ort für entspannte Stunden.

Dieses Anwesen überzeugt nicht nur durch seine Architektur, sondern auch durch seine technische Ausstattung. Eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit ca. 16 kWp sowie Batteriespeicher sorgt für nachhaltige Energiegewinnung und reduziert die laufenden Betriebskosten erheblich. Die Fußbodenheizung garantiert in allen Wohnbereichen ein besonders angenehmes Raumklima.

Außenbereich:

Das perfekt angelegte Grundstück ist zweifellos eines der herausragenden Merkmale dieser Immobilie.

Mit einer Fläche von ca. 2.000 m² eröffnet es außergewöhnliche Freiräume und bietet eine seltene Kombination aus Weitläufigkeit, Privatsphäre und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Ob stilvolle Gartenanlage, Spielparadies für Kinder, Rückzugsort inmitten der Natur oder repräsentative Kulisse für gesellige Sommerabende dieses Grundstück erfüllt höchste Ansprüche.

Die großzügige Sonnenterrasse, der elegante Wintergarten und der Balkon im Obergeschoss schaffen perfekte Orte, um die naturnahe Umgebung zu jeder Tages- und Jahreszeit in vollen Zügen zu genießen.

Eine große Gartenhütte ergänzt den Außenbereich ideal und bietet umfangreiche Abstell- und Nutzungsmöglichkeiten.

Grundstück:

Das rund 2.000 m² große Grundstück ist eine absolute Seltenheit und verleiht dem Anwesen seinen besonderen Charakter.

Die Größe und Gestaltung eröffnen ein Wohngefühl, das an ein privates Landhaus erinnert mit großzügigen Grünflächen, beeindruckender Privatsphäre und viel Raum zur persönlichen Entfaltung.

Ein Grundstück dieser Dimension und Qualität ist in dieser Lage nur äußerst selten verfügbar.

Garage & Nebenflächen

Die großzügige Doppelgarage bietet komfortabel Platz für zwei Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge oder Sportequipment.

Die große Gartenhütte sowie weitere Nebenflächen ergänzen das Raumangebot ideal und schaffen praktische Abstellmöglichkeiten.

ECKDATEN IM ÜBERBLICK:

Objektart: Einfamilienhaus

Baujahr: 2005

Wohnfläche: ca. 150 m²

Nutzfläche: ca. 90 m²

Grundstücksfläche: ca. 2000 m²

Etagen: 2

Zimmer gesamt: 6

davon Schlafzimmer: 3

Küchen: 1

Badezimmer: 3

Heizungsart: Fernwärme

Endenergiebedarf:

Effizienzklasse:

Terrasse/Balkon: Terrasse sowie Wintergarten mit direktem Gartenzugang

Stellplätze: Doppelgarage und Außenstellplätze

Nebengebäude: Gartenhaus

Kaufpreis: 580.000.- €

Ausstattung:

Einfamilienhaus in hochwertiger Massivbauweise
Baujahr 2005
Ca. 150 m² Wohnfläche
Ca. 90 m² zusätzliche Nutzfläche im Kellergeschoss
Insgesamt 6 Zimmer
3 vollwertige Badezimmer
Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich
Wintergarten als ganzjährig nutzbarer Wohnraum
Großzügige Terrasse
Balkon mit Zugang von mehreren Zimmern
Separates Büro/Homeoffice
Ankleidezimmer am Elternbereich

Technik & Energie

Fußbodenheizung im gesamten Haus
Photovoltaikanlage mit ca. 16 kWp
Batteriespeicher
Pelletheizung mit separatem Pellet Bunker
Zukunftsorientierte und energieeffiziente Gebäudetechnik

Komfort & Nebenflächen

Doppelgarage
Große Gartenhütte
Hobbyraum
Mehrere Keller- und Lagerräume
Separate Gästebereiche im Untergeschoss

Raumaufteilung:

Erdgeschoss

Der offen gestaltete Grundriss des Erdgeschosses bietet ein modernes und repräsentatives Wohngefühl.

Großzügiger Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum Wintergarten
Speisekammer
Büro/Homeoffice
Gästebad
Diele und Flur

Obergeschoss

Die private Rückzugsebene überzeugt durch eine ideale Raumaufteilung für Familien.

Flur
Gästezimmer mit Zugang zum Balkon
Kinderzimmer mit Zugang zum Balkon
Großzügiges Schlafzimmer mit separatem Ankleidezimmer
Stilvolles Familienbad

Kellergeschoss

Exposé - Objekt-Nr.: H10436

Das Kellergeschoss bietet außergewöhnlich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Großzügiger Hobbyraum
Gästezimmer
Waschküche mit Dusche und WC
Heizraum
Pelletbunker
Kellerraum
Flur

Sonstige Angaben:

Das Haus kann nach Vereinbarung bezogen werden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis
Endenergiebedarf: 122,3 kWh/(m²a)
Energieträger: Holz/Hackschnitzel
Baujahr Wohngebäude: 2005
Baujahr Wärmeerzeuger: 2015
Energieeffizienzklasse: D

Maklercourtage: 3,57 % incl. MwSt. Käufermaklercourtage.

Verkaufspreis: 580.000,00 €

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Ansprechpartner



Patrick Resch

Verkauf: Immobilien und Grundstücke

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0160 / 183 18 48
eMail: patrick.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





